

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



Descrizione immobile:	Fabbricato ad uso abitativo
Superficie utile fabbricato (<i>circa</i>)	mq = 172,00
Volumetria esistente/residua (<i>circa</i>)	mc = n.d.
Destinazione urbanistica	Centro storico – Zona A1
Classe Energetica	n.d.
Dati catastali N.C.E.U.	Fg. 9 – Part. 815 Sub. 19
Categoria catastale	F/02
N. Cespite stato patrimoniale	122002500001 (Fabbricato) 122005604554 (Area di Sedime)
Intestazione	Regione Autonoma della Sardegna

Destinazione d’uso attuale: Inutilizzato - Libero

Stato di conservazione: Scadente

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 34.210,00 (euro trentaquattromiladuecentodieci/00)

Note varie



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ INFORMAZIONI SUL BENE

L'immobile in oggetto è distinto nel N.C.E.U. al foglio 9 Particella 815 Subalterno 19 e risulta attualmente inutilizzato.

È ubicato nel territorio del Comune di Arborea nella borgata Centro 2 Sassu.

L'immobile risulta libero e classificato catastalmente in Cat. F/02 "Unità collabente".

❑ CONSISTENZA e SUPERFICI

1. Consistenza catastale N.D.

2. Superfici - altezze - volumi

▪ **Superficie fabbricata di (circa)..... mq 172,00**

▪ **Superficie fondiaria di (circa)..... N.D.**

▪ **Altezza (circa)..... N.D.**

▪ **Volume complessivo (circa)..... N.D.**



Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DESCRIZIONE BENE

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato sul lato est del centro colonico di Sassu Due, raggiungibile dalla SP52 mediante un asse viario esterno al centro colonico. Originariamente destinato a casa dell'Agente del centro colonico, conserva ancora oggi la stessa destinazione d'uso. La sua datazione di costruzione è presumibilmente riferibile al 1935.

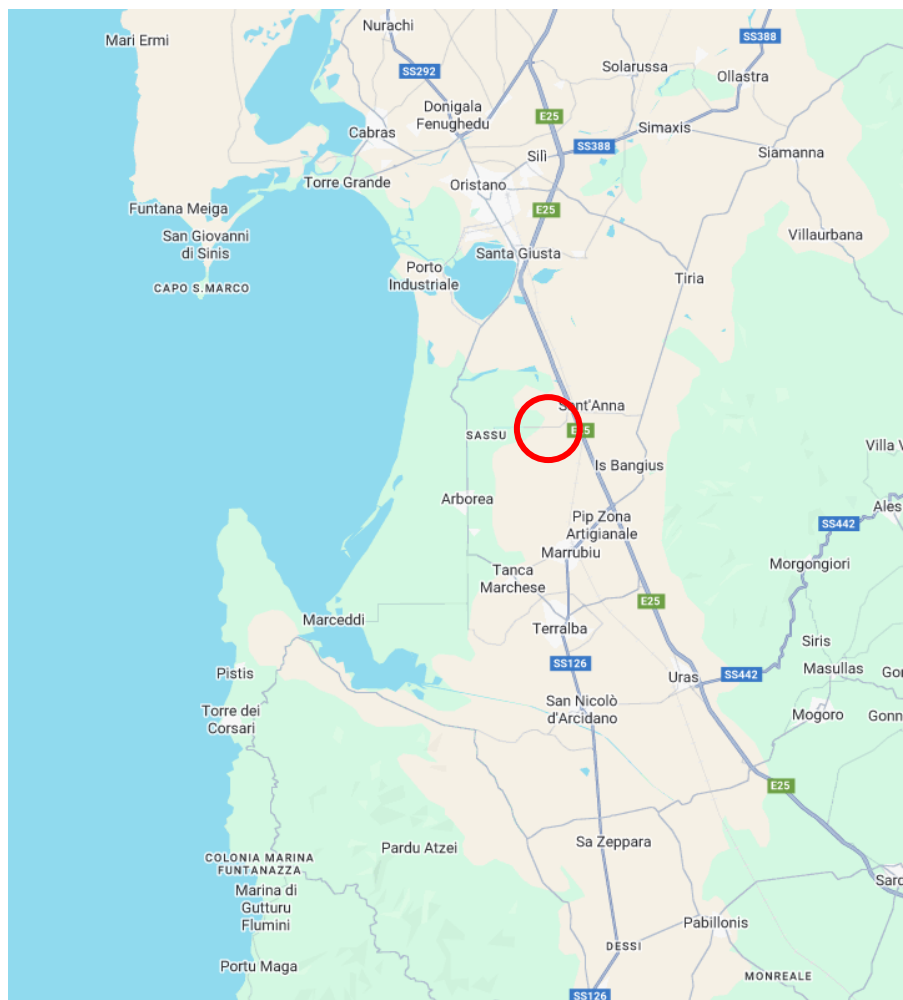
Il fabbricato è composto da due piani fuori terra connessi tra loro per mezzo di una scala interna. Dal punto di vista compositivo la residenza presenta una pianta regolare; al piano terra trovano spazio un disimpegno con due ingressi che conducono uno alla sala da pranzo e cucina e l'altro al vano scala e ad un ufficio; al piano primo si trovano tre camere da letto, il bagno e un ripostiglio.

La struttura è in muratura portante con pareti intonacate e basamento in pietra a vista, fondazioni superficiali, solai lignei, copertura con falde a padiglione a quattro spioventi con manto di copertura in lastre ondulate. Gli infissi in legno esterni ed interni sono quelli originali. La pavimentazione è quella originale in cementine. L'edificio è dotato di impianti tecnologici non funzionanti e non è allacciato alla rete di servizi pubblici. Il riscaldamento dell'abitazione avviene per mezzo di un camino a legna.

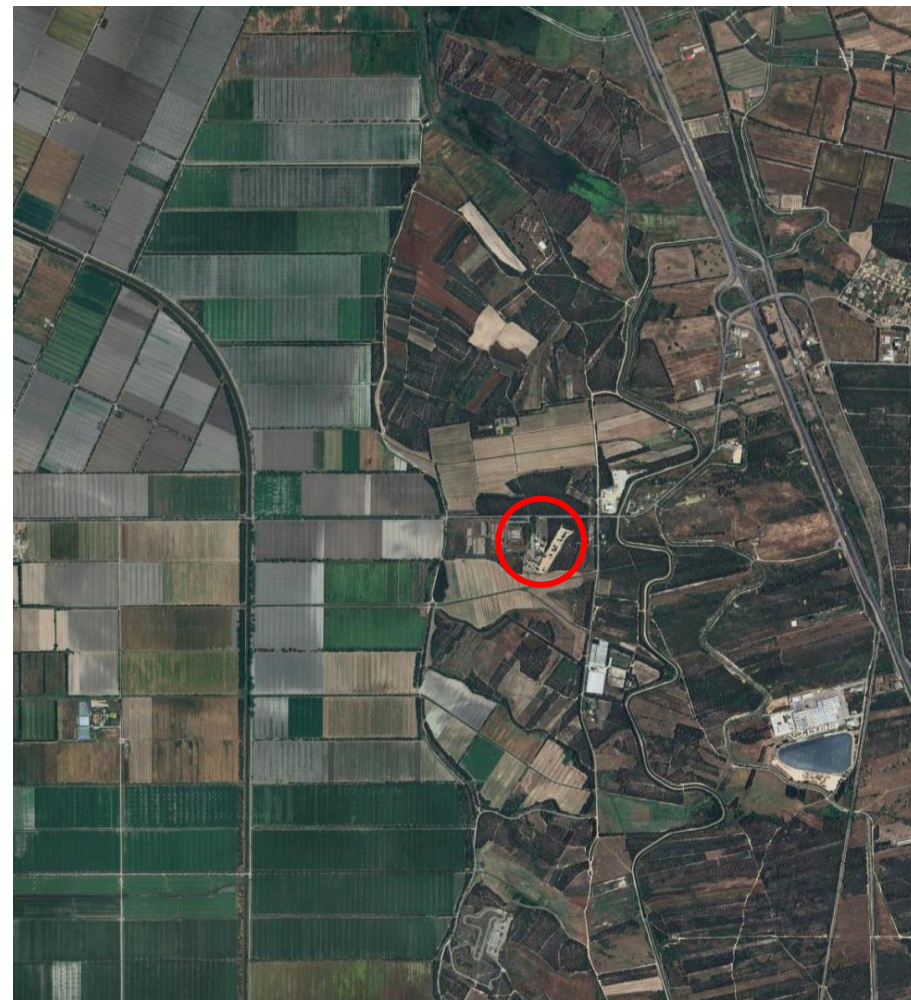
L'immobile in oggetto è classificato come unità collabente in quanto versa in condizioni di importante degrado strutturale dovuto tanto agli agenti atmosferici, quanto alla mancata manutenzione ed utilizzo dell'immobile.



Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(**Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente**)



Inquadramento geografico



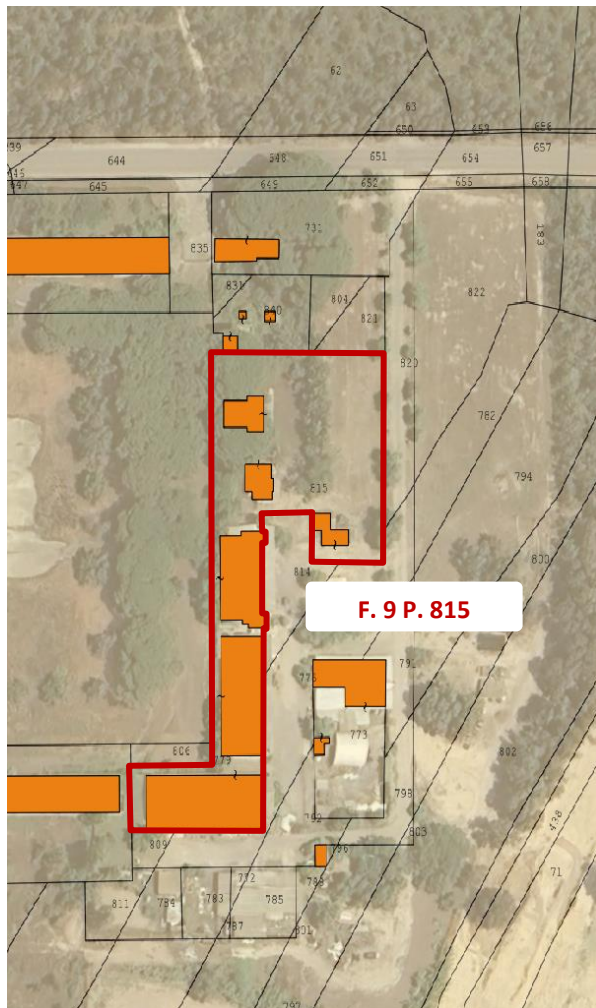
Localizzazione del fabbricato nel centro abitato su ortofoto



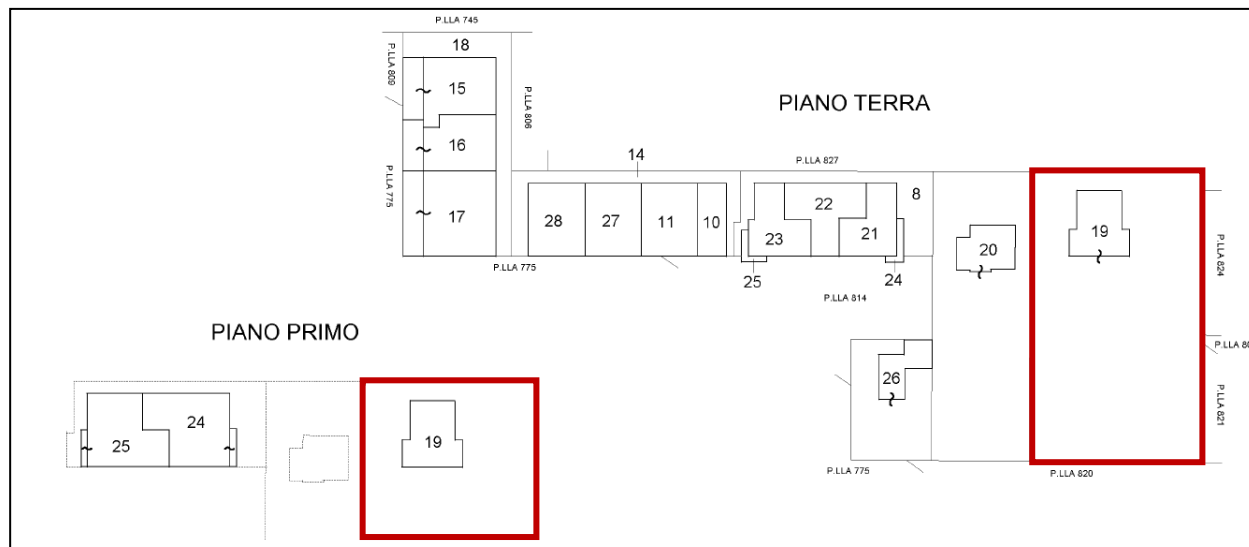
REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

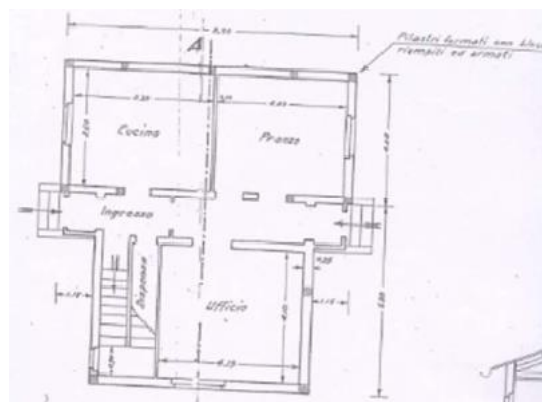
Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu (Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



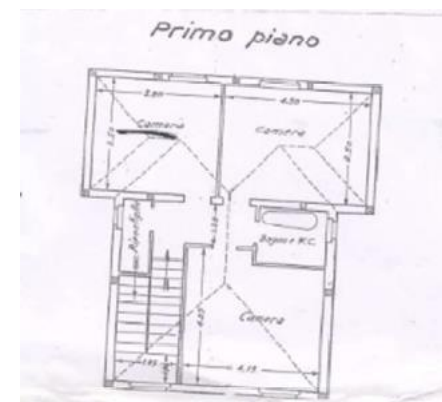
Planimetria Catastale (Sito ForMaps)



Elaborato planimetrico (Agenzia delle entrate)



Planimetria PT fabbricato (Archivio)



Planimetria P1 fabbricato (Archivio)



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona *“A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico”*.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie, previste per l'immobile, sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA “Perimetrazione Centro 2 Sassu” con i contenuti di cui alla scheda afferente al fabbricato n. 2.

Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio *“09 - Golfo di Oristano”* del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

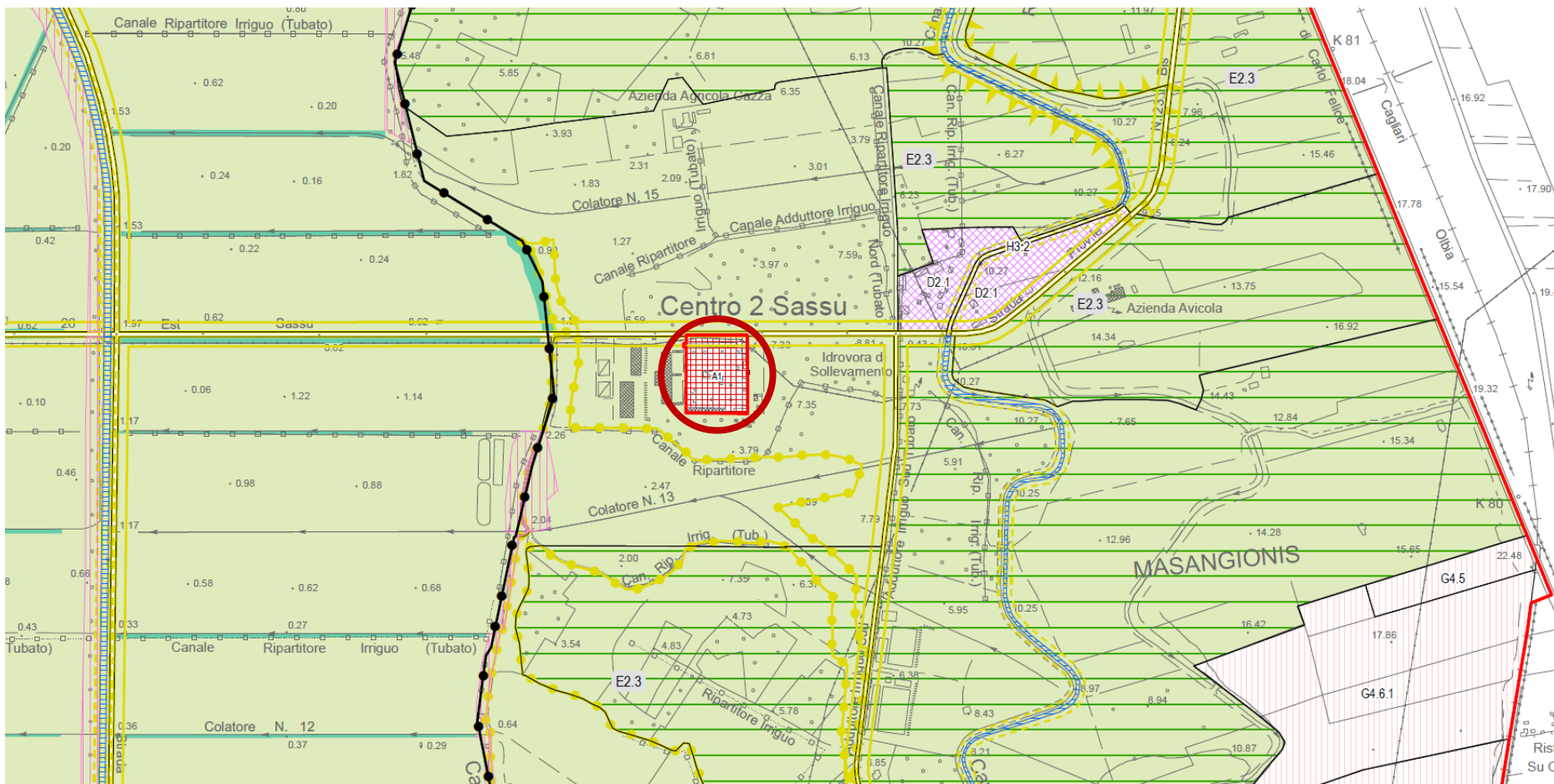
Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.



Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI



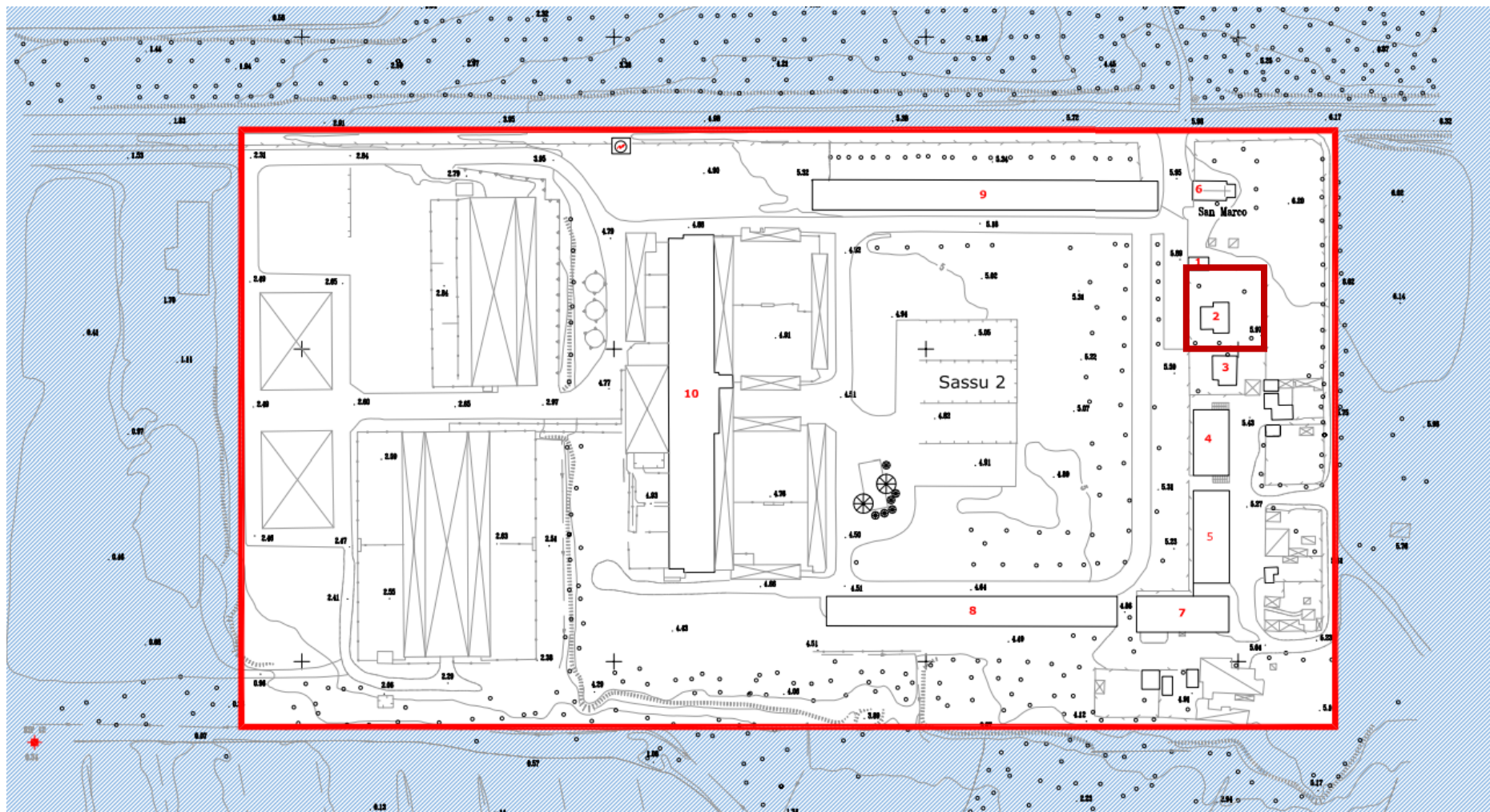
Stralcio PUC Comune di Arborea – Centro 2 Sassu - Zona urbanistica A1



**REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA**
**REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA**

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



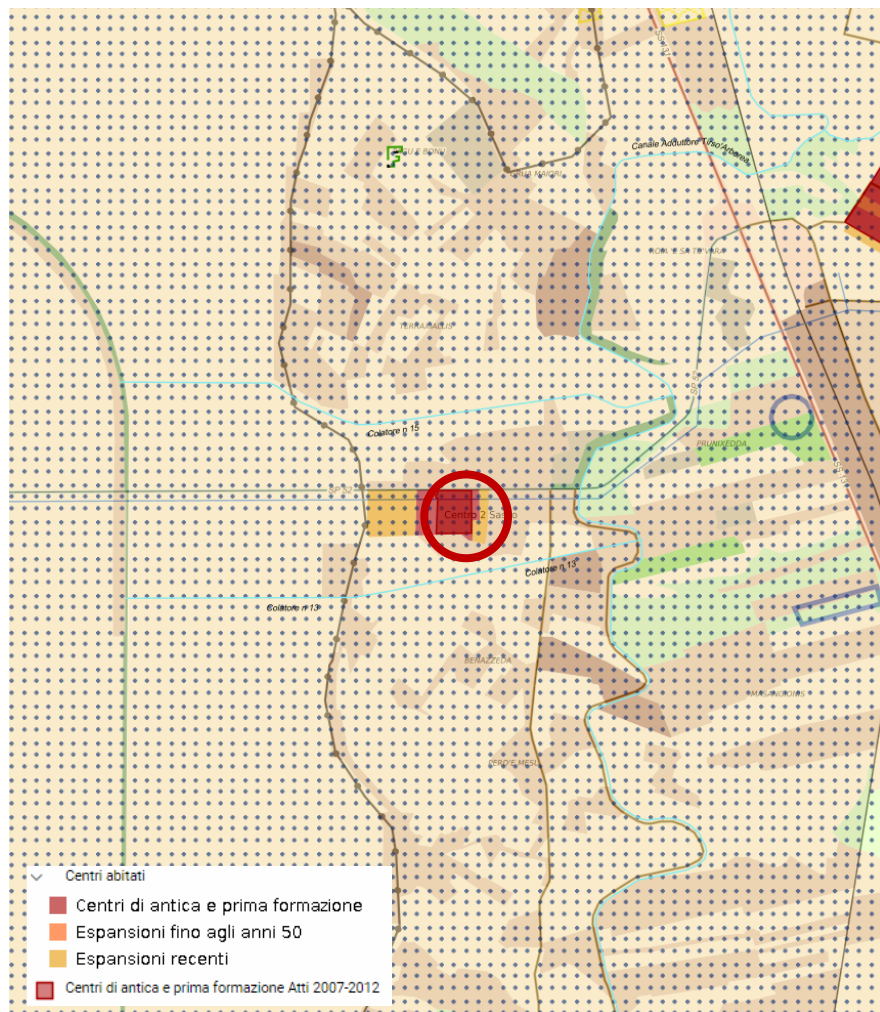
Stralcio PCS Comune di Arborea "Centro 2 Sassu" (Fabbricato n. 2)



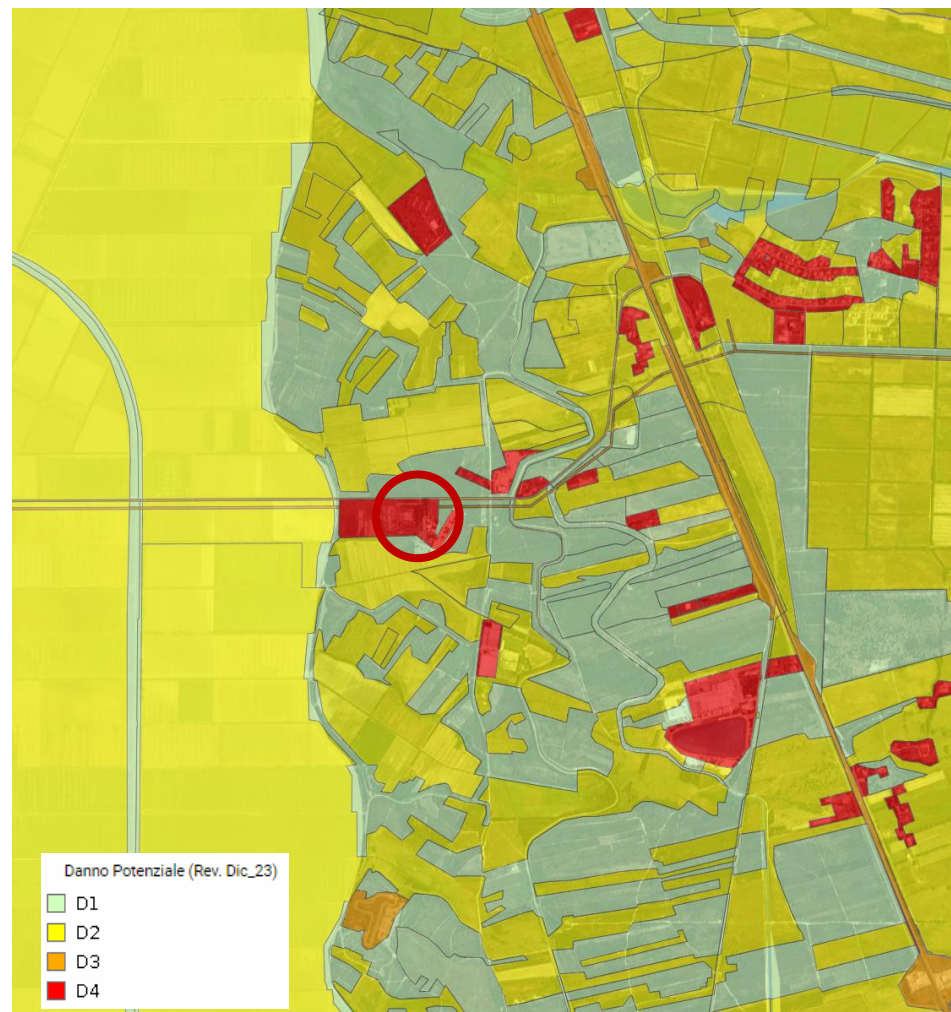
REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



Stralcio PPR Sardegna



Stralcio PAI-PGRA - Rev.2023 – Danno potenziale



REGIONE AUTONOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ INTERESSE CULTURALE - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 77 del 14/08/2023**, avente per oggetto il Bene denominato “Ex Casa dell’Agente”, sito in Comune di Arborea Loc. Centro 2 Sassu e distinto al N.C.E.U. Fg. 9 Mapp. 815 Sub. 19, e come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 116 del 07/11/2023**. Per l'immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.



Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)



Lotto n. 23 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Centro 2 Sassu
(Fg. 9 Part. 815 Sub. 19 - Cat. F/02 – unità collabente)

